



JON S. CORZINE
Gobernador

Estado de New Jersey
OFICINA DEL FISCAL GENERAL
DEPARTAMENTO DE LEY Y SEGURIDAD PÚBLICA
DIVISIÓN DE DERECHOS CIVILES
P.O. Box 089
Trenton, NJ 08625-089

ZULIMA V. FARBER
Fiscal General

J. FRANK VESPA-PAPALEO
Director

FECHA: Abril de 2006
A: Corredores, Agentes y Propietarios de Bienes Raíces en New Jersey
DE: Zulima V. Farber, *Fiscal General*, Estado de New Jersey
J. Frank Vespa-Papaleo, *Director*, División de Derechos Civiles de New Jersey
ASUNTO: La ley Contra la Discriminación de New Jersey y las Leyes Federales de Justicia en la Vivienda

Las reglas de la Comisión de Bienes Raíces de New Jersey exigen que todos y cada uno de los corredores y agentes a quienes usted asigne su propiedad para que la venda o rente, le dé una copia de este memorando legal. El propósito de este memorando es ayudarle a cumplir con la Ley Contra la Discriminación de New Jersey ("LAD", siglas en inglés) y las leyes federales que prohíben la discriminación en la venta o renta de bienes inmuebles.

En conjunto, la LAD y la Ley federal de Enmiendas de Justicia en la Vivienda de 1988 prohíben discriminar contra un posible comprador o inquilino debido a su raza, credo, color, país de origen, sexo, estado civil, orientación sexual o afectiva, estado familiar, incapacidad física o mental real o percibida, ascendencia, nacionalidad y estado de pareja doméstica. (Nota: el "estado familiar" se refiere a las familias donde hay uno o más menores de 18 años de edad y/o mujeres embarazadas. La "incapacidad" incluye a las personas que padecen de SIDA o VIH y a las que dan la impresión de padecer de SIDA.) La LAD también prohíbe discriminar basándose en la fuente de donde provienen los ingresos legítimos que usa un comprador o inquilino para pagar la hipoteca o renta. Esto significa, por ejemplo, que un **arrendador no puede negarle a un beneficiario legítimo de un vale de la Sección 8 de HUD el derecho de rentar un apartamento basado en la fuente de donde proviene su pago legítimo de la renta.**

Los siguientes son algunos requisitos que se aplican a la venta o renta de bienes inmuebles:

1. Todas las personas, independientemente de que pertenezcan a una de las clases protegidas indicadas anteriormente o de la fuente del ingreso legítimo que usan para pagar la renta o hipoteca, tienen derecho a un trato equitativo en cuanto a los términos, las condiciones y los privilegios de la venta o renta de cualquier propiedad (por ejemplo, es ilegal negar que una vivienda está disponible para su inspección, venta o renta cuando realmente sí lo está);
2. Se prohíbe todo tipo de publicidad discriminatoria relacionada con la transacción propuesta de venta o renta;
3. El corredor o agente a quien usted asigne su propiedad para que la venda o rente debe rechazar dicha asignación si usted indica que tiene intención de discriminar basándose en cualquiera de las bases antes mencionadas;
4. El corredor o agente a quien usted asigne su propiedad para que la venda o rente, tiene que comunicarle toda oferta que reciba por escrito en relación con su propiedad;
5. Las disposiciones en los contratos de renta o alquiler que prohíben la presencia de una o más mascotas en la propiedad no se aplican a los perros de servicio o lazarillos que pertenezcan a un inquilino

División de Derechos Civiles de NJ
www.NJCivilRights.org
(866) 405-3050



CIVIL RIGHTS

- incapacitado, ciego, sordo o con otra incapacidad que reúna los requisitos correspondientes;
6. Se prohíbe que el arrendatario cargue a un inquilino incapacitado una cuota extra por tener un perro de servicio o lazarillo; y
 7. Como arrendatario, debe permitir que un inquilino incapacitado, modifique por cuenta propia, las instalaciones existentes, dentro de lo razonable, si dichas modificaciones son necesarias para que esa persona pueda disfrutar las instalaciones plenamente.

Las transacciones de venta o renta de toda propiedad, incluyendo las de terrenos vacíos, ya sea para fines comerciales o residenciales, están regidas por LAD, con las excepciones siguientes:

1. En las que se renta un solo apartamento o piso en una vivienda de dos familias, si el propietario, en el momento de rentarlo, está ocupando la otra unidad como su residencia;
2. En las que el propietario u ocupante de una vivienda unifamiliar renta una o más habitaciones a otra persona o personas y dicho propietario u ocupante está ocupando dicha vivienda como su residencia en el momento de rentarla;
3. En las que al vender, rentar o alquilar propiedad inmobiliaria, una organización religiosa le da preferencia a personas de la misma religión; y
4. La prohibición contra la discriminación basada en el estado familiar no se aplica a la vivienda para personas de edad avanzada (según se define en la LAD en N.J.S.A. 10:5-5mm).

Nota: Las dos primeras excepciones **no** se aplican si la vivienda se construyó, total o considerablemente, con fondos públicos, o si se financió parcial o totalmente mediante un préstamo o garantía de préstamo asegurado o garantizado por cualquier entidad del gobierno federal. La frase "cualquier entidad del gobierno federal" incluye, entre otras, a la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA, siglas en inglés) o la Administración de Veteranos (Veterans Administration, VA, siglas en inglés), que son las que se usan más comúnmente en esos asuntos. Además, la discriminación en relación con algunas de las transacciones amparadas por las excepciones antes descritas puede, no obstante, estar prohibida en virtud de la Ley Federal de Derechos Civiles de 1866 (42 U.S.C. 1981, 1982).

La Comisión de Bienes Raíces de New Jersey otorga licencias a los corredores y agentes de bienes raíces, por lo que sus actividades están sujetas a las leyes generales de bienes raíces del Estado y a las reglas y los reglamentos de la Comisión. La Ley Contra la Discriminación de New Jersey se aplica a todas las personas en el Estado y la División de Derechos Civiles de New Jersey, la Oficina del Fiscal General, el Departamento de Ley y Seguridad Pública la hacen valer. De acuerdo con la Ley Contra la Discriminación de NJ, las personas que hayan violado esta ley están sujetas a una multa de hasta \$10,000 por la primera infracción, de hasta \$25,000 por la segunda infracción en los últimos 5 años, y de hasta \$50,000 por dos o más infracciones en los últimos siete años.

Si necesita información adicional o si tiene alguna pregunta, incluyendo presentar una queja, por favor lea la información del sitio Web de la División, www.NJCivilRights.org si desea o llame sin costo a la Línea directa de Vivienda de la División de Derechos Civiles al (866) 405-3050. Por favor comuníquese con la División si desea obtener los servicios de un instructor de la División sobre el tema de discriminación en la vivienda.

Atentamente,



ZULIMA V. FARBER
Fiscal General del Estado de New Jersey



J. FRANK VESPA-PAPALEO, ESQ.
Director de la División Derechos Civiles

